

## Pressemitteilung

Köln, 01.10.2018

### **Gewerbemarkt in der Logistikregion Köln | Bonn: Viel Nachfrage und wenig Angebot bringen steigende Mieten und sinkende Renditen**

Die Logistikregion Köln | Bonn ist und bleibt ein starker Gewerbestandort, an dem aktuell vor allem die Logistikbranche für Flächennachfrage sorgt. Der Wermutstropfen: Das Flächenangebot ist zu knapp. Wie die Immobilienexperten von Greif & Contzen in ihrer aktuellen Analyse der ersten drei Quartale 2018 feststellen, können viele Flächengesuche mangels Angebot nicht bedient werden.

Die Klage über Wohnraummangel sind Rheinländer mittlerweile gewöhnt. Kaum ein Tag, an dem in der Region nicht mehr Wohnungsneubau gefordert wird. Das ist gut und richtig, lässt aber einen anderen Mangel leicht übersehen: Entlang des Rheins, von Dormagen über Köln bis Bonn, werden in Städten und Kommunen die Gewerbeflächen immer knapper. Eine gefährliche Entwicklung, denn ein Mangel an Gewerberaum bremst Wachstum, verhindert weiteren wirtschaftlichen Aufschwung und gefährdet somit letztendlich den Wohlstand der Region.

Schwarzmalerei? – Angesichts der Zahlen, die die Researcher des auf die Logistikregion Köln | Bonn spezialisierten Maklerhauses Greif & Contzen aktuell ermitteln, wohl kaum: In den ersten neun Monaten des Jahres, so der neue Gewerbemarktbericht von Greif & Contzen, konnten bereits zahlreiche Flächengesuche mangels Angebot nicht bedient werden.

#### **Mangel vor allem im Kölner Stadtgebiet**

Insbesondere im Kölner Stadtgebiet konkurrieren viele Nachfrager: Bis Ende September wurde hier ein Flächenumsatz von lediglich rund 40.000 Quadratmetern Hallenfläche realisiert, und zwar nahezu ausschließlich in Bestandsobjekten. Bis zum Jahresende, so schätzen die Immobilienexperten von Greif & Contzen, wird speziell hier der Durchschnitt der letzten fünf Jahre wahrscheinlich um rund ein Drittel unterschritten werden. Der Leerstand im Kölner Stadtgebiet ist mittlerweile auf nur noch 65.000 Quadratmeter Hallenfläche gesunken und hat sich somit im Vergleich zum Vorjahreszeitraum halbiert. In den meisten Stadtteilen sind nur noch einzelne Bestandsobjekte verfügbar und bis auf wenige Ausnahmen sind die angebotenen Mieteinheiten kleiner als 5.000 Quadratmeter.

#### **Presse- und Öffentlichkeitsarbeit**

Pferdmengesstraße 42 • 50968 Köln (Marienburg)  
Tel. 0221 93 77 93 - 312 • Fax 0221 93 77 93 - 77  
presse@greif-contzen.de • www.greif-contzen.de



## Pressemitteilung

Köln, 01.10.2018

### **Noch rettet das Umland die Bilanz**

Noch rettet das Umland die Bilanz. Greif & Contzen stellt fest, dass über 80 Prozent des Flächenumsatzes in den Umlandgemeinden von Köln generiert wurden. Insgesamt erreichte der Flächenumsatz in der Region mit rund 280.000 Quadratmetern Hallenfläche in den ersten drei Quartalen ein hohes Niveau. „Aber es ist wie bei einer Tombola: Viele gehen leer aus“, sagt Frank Klähn, Unternehmensbereichsleiter Industrie- und Logistikimmobilien.

Das Umland wird dem Stadtgebiet jedoch nicht mehr lange aushelfen können, denn in den Kommunen rund um Köln ging der Leerstand von rund 310.000 Quadratmetern Hallenfläche auf rund 145.000 Quadratmetern zurück.

### **Starker Flächenumsatz durch Logistikdienstleister**

Überwiegend waren es Logistikdienstleister, die für den Flächenumsatz sorgten. Sie generierten etwa die Hälfte des gesamten Flächenumsatzes und steigerten ihren Anteil gegenüber dem Vorjahreszeitraum um mehr als das Doppelte. „Wir sehen die Tendenz, dass das verarbeitende Gewerbe zunehmend externe Logistiker beauftragt, um keine eigenen Flächen vorhalten zu müssen“, erläutert Frank Klähn. „Aber auch hier bremst der Flächenmangel und verhindert einen weiteren Ausbau dieses Sektors.“

### **Bautätigkeit wird nicht ausreichen**

Hilfe naht zwar, wird aber nicht reichen: In 2018, so berechnen es die Fachleute bei Greif & Contzen, werden voraussichtlich rund 230.000 Quadratmeter Hallenfläche fertiggestellt. Die Bautätigkeit steigt somit gegenüber 2017 zwar um mehr als das Dreifache, die aufgelaufenen und noch kommenden Nachfragen können nach Einschätzung von Greif & Contzen damit jedoch nicht zufrieden gestellt werden.

### **Mieten steigen**

Mit dem zurückgehenden Leerstand sind die Mieten in der Logistikregion an vielen Standorten gestiegen. In Köln erhöhte sich die übliche Mietpreisspanne für Bestandsgebäude in Gewerbegebieten auf 4,40 bis 4,60 Euro pro Quadratmeter. In Einzelfällen wurde bei Neubauobjekten bereits ein Mietzins oberhalb der aktuellen Spitzenmiete von 5,00 Euro pro Quadratmeter gefordert. Auch im Umland nahm das Mietniveau insbesondere in Dormagen, Leverkusen, Bergisch Gladbach und im Rhein-Erft-Kreis zu.

### **Logistikimmobilien-Investmentmarkt**

Angebotsmangel auch beim Investmentgeschäft: Nachdem in 2017 mehrere sehr große Logistikimmobilien-Portfolios mit bundesweiten Gebäudebeständen veräußert worden waren, fiel das Investmentgeschäft bislang geringer aus als im Vorjahreszeitraum.

Im bislang größten Deal des laufenden Jahres übernahm Blackstone das MStar Europe-Portfolio, welches ab 2014 von den Joint Venture-Partnern M7 Real Estate und Starwood

#### **Presse- und Öffentlichkeitsarbeit**

Pferdmengesstraße 42 • 50968 Köln (Marienburg)  
Tel. 0221 93 77 93 - 312 • Fax 0221 93 77 93 - 77  
presse@greif-contzen.de • www.greif-contzen.de



## Pressemitteilung

Köln, 01.10.2018

Capital aufgebaut worden war. Das Immobilienpaket umfasst in Köln, Dormagen und Pulheim drei Gewerbeparks mit insgesamt rund 46.000 Quadratmetern Hallenfläche.

Durch die hohe Nachfrage bei sinkendem Angebot stiegen die Kaufpreise und die Netto-Spitzenrendite für Logistikimmobilien fiel seit Herbst 2017 von 4,9 Prozent auf momentan 4,4 Prozent.

### **Preisanstieg bei Gewerbebauland**

Der Preisanstieg hält auch beim Gewerbebauland ungebremst an. Im Kölner Stadtgebiet liegt er mittlerweile bei 150 bis 250 Euro pro Quadratmeter (Vorjahr: 130 bis 185 Euro pro Quadratmeter).

### **Projektentwicklungen und neue Gewerbegebiete gesucht**

„In den nächsten Monaten wird sich das Bild nicht ändern: Wir sehen Investoren und gewerbliche Nutzer, die Immobilien und Flächen suchen, und wir sehen ein sehr begrenztes Angebot an Objekten“, so Frank Klähn.

Für den Gewerbemarkt in der Logistikregion Köln | Bonn werden Projektentwicklungen und die Ausweisung neuer Gewerbegebiete immer wichtiger, um den Flächenbedarf der Unternehmen aufnehmen zu können. Die Entwicklung der vergangenen Monate zeigt: Auch spekulativ gestartete Objekte ohne Vorvermietung haben schnell ihre Nutzer gefunden.

### **Beraten. Bewerten. Vermitteln. Verwalten.**

Die Leistungen der über 100 Spezialisten bei Greif & Contzen decken die gesamte Wertschöpfungskette bei Immobilien ab – von der Marktanalyse und der Beratung bei Projektentwicklungen über die Bewertung, maßgeschneiderte Vermarktungskonzepte und zielgruppengerechte Vermittlung bis hin zur technischen und kaufmännischen Verwaltung. Das gilt für Privatimmobilien ebenso wie für Einzelhandels- und Büroflächen, Industrie- und Logistikflächen, Grundstücke, Investmentobjekte oder auch land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften.

Seit 40 Jahren vertrauen Eigentümer, Nutzer und Investoren auf das Wissen, die Qualität und die Diskretion von Greif & Contzen. Spezialisiert ist Greif & Contzen auf hochwertige und renditestarke Immobilien in der Großregion Köln. Über German Property Partners ist das Unternehmen in ein bundesweites Netzwerk renommierter Immobiliendienstleister eingebunden.

Die Entwicklung der Immobilienmärkte analysiert Greif & Contzen in regelmäßig erscheinenden Büro- und Investmentmarktberichten.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an:

Stefan Altmann

Tel: +49 221 937793-312

#### **Presse- und Öffentlichkeitsarbeit**

Pferdmengesstraße 42 • 50968 Köln (Marienburg)

Tel. 0221 93 77 93 - 312 • Fax 0221 93 77 93 - 77

presse@greif-contzen.de • www.greif-contzen.de

